

御所市土地開発公社
解散プラン

平成25年1月

御所市

も く じ

はじめに	P.1
1. 御所市土地開発公社の概要	P.2
(1) 発足・沿革	
(2) 設立団体	
(3) 基本財産	
(4) 組織	
2. 公社の経営状況と課題	P.2
(1) 経営状況	
(2) 経営改善	
3. 公社の抜本的改革	P.3
(1) 抜本的改革の背景	
(2) 公社経営検討審議会	
(3) 公社解散の方針決定	
4. 公社の解散計画	P.4
(1) 三セク債の活用	
(2) 代物弁済及び所有権移転	
(3) 清算手続き	
(4) 解散スケジュール	
5. 公社保有地の処分計画	P.6
6. 公社解散における財政負担	P.6
(1) 実質収支額	
(2) 実質公債費比率	
(3) 将来負担比率	
おわりに	P.9

はじめに

御所市は、平成 24 年 2 月に「御所市土地開発公社経営検討審議会」を設置し、御所市土地開発公社の経営の悪化要因と改善策について、保有地の取得経緯や現状における問題点を含め分析し、公社の存続若しくは解散について審議を重ねてきた。

その結果、平成 24 年 10 月「公社を取り巻く環境が変化し、地価の下落と土地取得を伴う新たな施設整備が減少した今、公社はその一定の役割を終えたと考えられる。また、公社を存続させた場合、採算性のある賃貸収入がなく、毎年、市からの損失補填金と利子補給金が必要となり、抜本的な経営の改善は見込めない。また、公社は市が全額を債務保証している短期借入金で運営されているため、公社が債務不履行に陥った際は、債務保証している市が公社の借入金を返済することとなり、市の財政に突発的かつ重大な影響を与えると想定され、国の奨める第三セクター等改革推進債を活用し解散を行うことが望ましい」との審議会答申を受けることとなった。

こうした状況を踏まえ、この答申書を市として真摯に受けとめ、第三セクター等改革推進債を活用し、公社を解散することが適切な選択であると政策会議において決定し、以下の通り御所市土地開発公社解散プランを作成したものである。

1. 御所市土地開発公社の概要

(1) 発足・沿革

高度経済成長期において地方公共団体は、都市化の進展や、人口増加による学校、住宅、道路等都市基盤施設の早急な整備を迫られ、一方地価の高騰により用地取得が困難となり、その対応に課題を抱えていた。そこで都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため、地方公共団体に代わって用地の先行取得を行う公社の創設を講ずべく「公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年6月15日法律第66号)」(以下「公拡法」という。)が制定された。

こうした中、公拡法に基づき御所市(以下「市」という。)においても1974(昭和49)年2月、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的として、奈良県知事の許可を受けて御所市土地開発公社(以下「公社」という。)が設置された。

(2) 設立団体

御所市

(3) 基本財産

500万円

(4) 組織 (平成24年4月1日現在)

・ 理事長	1名	(副市長)
・ 理事	9名	(市議会議員及び市職員)
・ 監事	1名	(市職員)
・ 職員(事務局長以下)	3名	(市職員)

2. 公社の経営状況と課題

(1) 経営状況

公社は、市に対し効果的な用地取得業務を担ってきたが、市の財政状況の悪化に伴い、事業の繰り延べ、見直し等で保有期間が長期化する用地が増加し、その間に発生する金利負担の増加による帳簿価格(以下「簿価」という。)上昇は公社の経営にとって非常に深刻な問題となった。

また、地方公共団体の財政破綻を契機として、金融機関による貸付基準の厳格化により貸し渋りがおき、その上借入金に対して利率が大きく上昇し、支払利子の急激な増加が生じ、公社への負担がますます大きくなった。

(2) 経営改善

地方公共団体の財政状況の悪化により、公社の経営環境が厳しくなるなか、国は経営の改善への取り組みを講じるため「土地開発公社経営健全化対策について(平成16年12月27日付総行地第142号及び総財地第266号)」を通知した。市においてもこの通知に基づき公社の経営健全化計画を策定し、事業計画の見直しを行うとともに、健全化に向け取り組んだ。

さらには、「土地開発公社経理基準要綱(平成17年1月21日改正)」改正に伴い、事業目的を喪失した用地を特定土地とし民間売却することや保有地の賃貸による収

入の確保を行うなど公社の経営改善を図ることとした。また、評価損及び支払利子に対して市が補填する旨の契約を締結し助成することで、借入金の減少と簿価上昇の抑制に努めた。

3. 公社の抜本的改革

(1) 抜本的改革の背景

平成 21 年 4 月に地方公共団体の財政の健全化に関する法律(以下「財政健全化法」という。)が施行されたことに伴い、健全化判断指標の一つである将来負担比率に土地開発公社を含む第三セクター等の負債の額等が算入されることとなったため、地方公共団体において将来の財政の健全な運営に資するよう、すべての土地開発公社において、将来的な財政負担の明確化と計画的な削減に取り組む抜本的な改革を積極的に推進することが求められた。

国は、財政健全化法の施行に伴い、平成 21 年度から平成 25 年度の 5 年間に於いて地方公営企業、地方公社及び第三セクターの抜本的改革を集中的に行えるよう、公社等の整理や再生のために必要となる経費を起債対象とできる第三セクター等改革推進債(以下「三セク債」という。)の制度をつくった。

(2) 公社経営検討審議会

市はこの抜本的な改革を行うにあたり、公社の経営分析を行い、経営改善の方策、保有地の利活用や処分方法及び公社の存廃を含めた今後のあり方を検討するため、平成 24 年 2 月に付属機関として御所市土地開発公社経営検討審議会(以下「審議会」という。)を設置し審議を行っていただき、平成 24 年 10 月 29 日、審議会から市長に対して答申書の提出がなされた。

・ 審議会答申書 ~ 要点 ~

- ・ 公社を取り巻く環境は変化し、地価の下落と土地取得を伴う新たな公共事業の減少により公社の役割は、終えたと考えられる。
- ・ 公社を存続させた場合、毎年、市からの損失補填金と、利子補給金が必要となり、抜本的な経営の改善は見込めない。
- ・ 公社は、市が全額を債務保証している借入金で経営しているため、債務不履行に陥った場合は、市が公社の借入金を返済することとなり、市財政に突発的かつ重大な影響を与える。
- ・ 国の奨める三セク債を活用し解散を行うことが望ましい。
- ・ 三セク債の償還期間は長期にわたることで市民への負担を強いることになるが、実質赤字の回避と行政サービスの内容及び水準を維持するなど安定した財政運営が可能となる。20 年の設定もやむを得ない。
- ・ 市の事業計画に見込みの甘さがあった。その方法及び過程を含め反省を促す。
- ・ 公社解散の場合は、その経緯及び今後の財政計画について市民に対し情報の開示をするとともに説明責任を果たすべき。
- ・ 売却方針とした保有地について、早期に売却するよう努め、市民に対する負担の軽減を図る。

・ 審議会委員構成

会 長	伊藤 忠通	奈良県立大学 学長
副会長	大川 幸一	公認会計士（有限責任監査法人トーマツ大阪事務所）
委 員	中本 勝	弁護士（あすか法律事務所）平成24年4月 1日就任
	（石黒 良彦	弁護士（佐藤公一法律事務所）平成24年3月31日退任）
委 員	中嶋 和榮	御所市固定資産評価審査委員

（ 3 ） 公社解散の方針決定

市は今後、仮に財政状態が良好となったとしても、また、将来的に地価が上昇するような局面があったとしても、土地の先行取得を依頼する可能性が低いことから、答申内容を尊重し、三セク債の計画的な活用により公社を解散することを政策として決定した。

4 . 公社の解散計画

（ 1 ） 三セク債の活用

市は公社の債務を解消するため、平成 26 年 3 月末を目途に公社を解散する、その財源には三セク債を活用する。

（ 2 ） 代物弁済及び所有権移転

市は三セク債の借入後、公社借入先の金融機関に代位弁済を行い、公社に対し求償権を行使する。この求償に対し、公社は代位弁済された債務を返済することができないため、その保有地を代物として弁済する。

具体的には、市は代物弁済により取得する公社保有地を時価引き受けし、代位弁済額との差額について債権放棄を行うとともに、代物取得する公社保有地を所有権移転する。

（ 3 ） 清算手続き

市は公社保有地の所有権移転及び債権放棄による債務の解消が図られた段階で県へ解散認可申請を行う。

認可後公社は解散となり、その後は理事会で清算人を決定し、平成 26 年 3 月末を目途に清算手続きを行う。

なお、申請、実務等の時期については、（ 4 ）解散スケジュール表の通り予定している。

(4) 解散スケジュール

	市	議会	公社
H24.11	政策会議(11月15日)		臨時理事会(11月22日) 解散についての概要報告
H24.12		12月定例議会 全員協議会 答申書・解散スケジュールの 説明	
H25.2			定例理事会 解散について同意 清算人の決定
H25.3	3月定例議会 解散関連議案の提出 一般会計当初予算(三セク債の発行予算等) 三セク債許可申請議案 公社解散議案		
H25.4	金融機関への説明		金融機関への説明
H25.5	三セク債計画書提出 総務省・奈良県		
H25.9	三セク債許可額通知 起債許可申請 奈良県 奈良県 起債許可		
H25.10	三セク債借入 金融機関に代位弁済		
H25.11	公社へ求償権の行使 代物弁済により保有地の時価引受		求償権に基づく「代物弁済契約」
H25.12	債権放棄の確定 12月定例議会 解散関連議案の提出 債権の放棄議案 財産の取得議案 奈良県…解散許可申請		左の議案議決後 所有権移転登記
H26.1	奈良県…解散認可		法務局へ清算人及び解散登記 奈良県へ解散及び清算人届出 官報に債権申出の公告 (債権申出の催告) (2ヶ月間に3回)
H26.3			法務局へ清算完了登記 奈良県へ清算完了届出 公社 市へ残余財産の引渡し (500万円)

印は、議会の議決事項

5. 公社保有地の処分計画

公社の保有地の処分計画について、下記のとおり行う。

「解散までに公社が処分をすすめる土地」については、平成 19 年度に作成した公社経営健全化計画に基づき、早期売却に努めてきた。今後も広報、インターネットオークション、不動産関連社団法人の協力を得るなど広く情報発信に努め早期に売却し、三セク債の発行額の抑制に努める。なお、公社解散時点においてもなお売却ができなかった場合は、市が引き続き早期売却に努め、三セク債の繰上償還による財政負担の軽減を図る。

<保有地明細書>

		地区及び区分		面積 (㎡)
1	三 セ ク 債 対 象	解散までに公社が 処分をすすめる土地	栗阪地区(旧総合開発事業用地)	38,947.00
2			多田地区(旧雇用促進住宅事業用地)	12,867.88
3			今出地区(旧今出市営住宅建替事業用地)	2,657.61
4			幸町地区(旧幸町市営住宅建替事業用地)	1,852.00
5			元町地区(旧元町市営住宅建替事業用地)	4,490.00
6			葛地区(旧葛中学校事業用地)	40,288.00
				小 計
7	解散により市が 保有する土地	御所地区(旧 JR 御所駅前整備事業用地)	584.00	
8		駐輪場整備事業用地	4,530.61	
9		近鉄御所駅前整備事業用地	3,074.54	
			小 計	7,605.15
合 計				109,291.64

6. 公社解散における財政負担

・三セク債の発行条件(想定)

起債額 : 21 億 9,570 万円

借入の時期 : 平成 25 年 10 月

償還期間 : 20 年

借入利率 : 2.3%

借入利率の設定については、過去 5 年間の財政融資資金と市中銀行の差が最大 1 % であり、それを平成 24 年 3 月時点の財政融資資金の借入利率に加算した。

公社が、解散した場合における費用は、三セク債を活用することができる。三セク債の償還期間は、10 年を基本としているが、必要に応じ 10 年を超える期間を設定することができる。とされている。

償還期限を 10 年、15 年、20 年とした財政シミュレーションでは、実質収支額の赤字

を回避することができたのが20年のみであり、その各年の償還予定額は下記の通りである。

< 償還予定額 >

(単位：万円)

年 度	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
償還元金	10,979	10,979	10,979	10,979	10,979	10,979	10,979
償還利子	3,299	4,760	4,495	4,229	3,977	3,715	3,491
償 還 計	14,278	15,739	15,474	15,208	14,956	14,694	14,470
起債残高	208,591	197,612	186,633	175,654	164,675	153,696	142,717

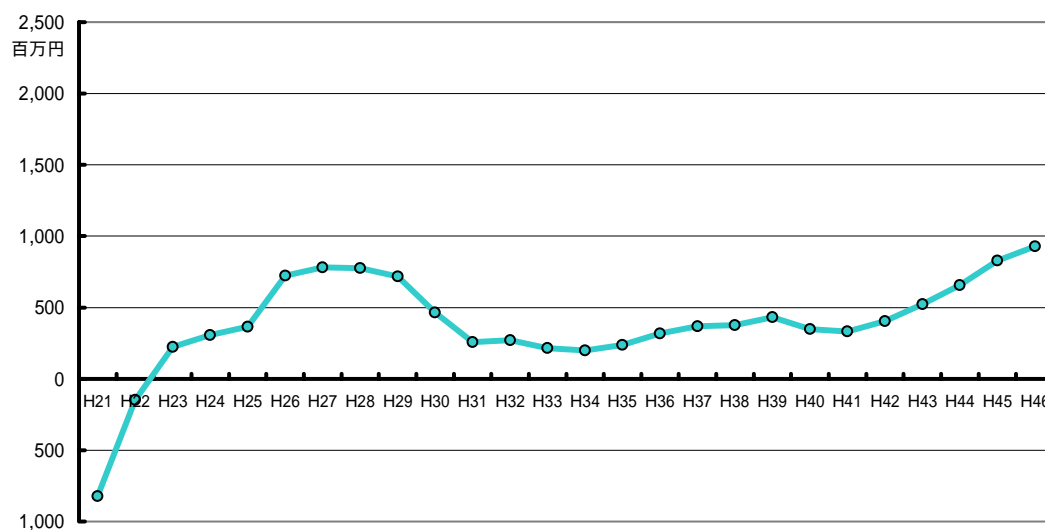
年 度	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39
償還元金	10,979	10,979	10,979	10,979	10,979	10,979	10,979
償還利子	3,219	2,967	2,714	2,462	2,203	1,967	1,704
償 還 計	14,198	13,946	13,693	13,441	13,182	12,946	12,683
起債残高	131,738	120,759	109,780	98,801	87,822	76,843	65,864

年 度	H40	H41	H42	H43	H44	H45	合計
償還元金	10,979	10,979	10,979	10,979	10,979	10,969	219,570
償還利子	1,456	1,199	944	693	446	189	50,129
償 還 計	12,435	12,178	11,923	11,672	11,425	11,158	269,700
起債残高	54,885	43,906	32,927	21,948	10,969	0	

(1) 実質収支額

一年あたりの償還額は、元金と利子を合わせ1億1,000万円～1億5,500万円の償還となり実質赤字を発生させず行政運営を行うことができる。

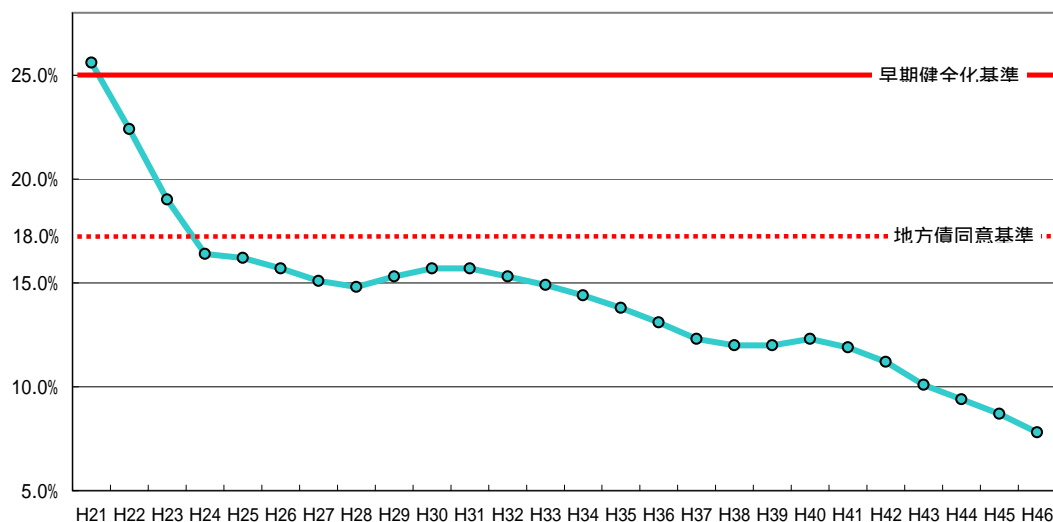
実質収支額の推移



(2) 実質公債費比率

三セク債を発行しない場合と比較して、最大2.6%増加する見込みとなる。実質公債費比率が、18.0%を超えると地方債発行に県知事の許可が必要となるが、18.0%を上回ることがなく地方債の発行に対して大きな影響はないと考える。

実質公債費比率の推移



(3) 将来負担比率

三セク債を発行した場合の将来負担比率は、現在の公社の短期資金が三セク債に置き換わるため算定に影響はないと考える。

また、三セク債を発行した場合は、毎年定められた元金償還を行うため地方債残高が減少し、比率も下がる。

< 償還終了までの財政指標見通し >

(単位：%)

	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
実質赤字比率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
連結実質赤字比率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
実質公債費比率	15.7	15.1	14.8	15.3	15.7	15.7	15.3	14.9	14.4	13.8
将来負担比率	203.3	217.2	217.4	215.4	207.6	199.3	194.8	189.4	184.6	181.1

	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45
実質赤字比率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
連結実質赤字比率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
実質公債費比率	13.1	12.3	12.0	12.0	12.3	11.9	11.2	10.1	9.4	8.7
将来負担比率	178.7	174.2	171.1	165.9	160.8	156	152.2	151.9	148.5	145.7

実質赤字比率及び連結実質赤字比率の「-」の記号は、赤字でないことを表す。

おわりに

市は、公社の抜本的な改革を行うにあたり、審議会を設置し、市の財政と公社の経営状況及び資産の活用状況などから、「三セク債を活用し解散することが望ましい」とした審議会からの答申を真摯に受けとめ、公社の解散を政策決定した。

公社を解散し三セク債を発行することにより、市には約 22 億円の地方債の償還元金に加え利子の負担が生じ、償還期間が長くなることで利子の支払額が増え、その間市民に対して負担を強いることとなる。

しかしながら、平成 21 年度に早期健全化団体となった市は、平成 23 年度決算において早期健全化団体を脱したばかりであり、三セク債の償還期間を 20 年未満とした場合、再び早期健全化団体となる算出結果となった。

これらのことを勘案し、市としては安定的な財政運営及び行政サービスの水準を維持することが最優先課題であるため、償還期間を 20 年とせざるを得ないと判断するものである。

以上のことから、これまでの用地取得の方法やその過程において、市の事業計画に見込みの甘さがあったことを深く反省するとともに、今後、売却の方針とした保有地について、あらゆる手段を講じて早期に売却するよう努め、市民に対する負担の軽減を図るよう鋭意努力する。